



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
Datum vergadering : 28 november 2013
Agenda nummer : 2013-08-14289
Portefeuillehouder : Wethouder Kool
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Katijfweg 2-4 Tuil

Zaak- / Docnummer : 11-14289 / 2454

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Katijfweg 2-4 Tuil' ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.

Het advies

Beslispunt 1 : Het bestemmingsplan 'Katijfweg 2-4 Tuil' ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunt 2 In te stemmen met de wijze van beantwoording van de ingekomen zienswijze overeenkomstig het gestelde in de 'Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Katijfweg 2-4 Tuil'.

Beslispunt 3 Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wro.



Toelichting raadsvoorstel

Inleiding

Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Katijfweg 4 te Tuil en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Katijfweg 2 naar een plattelandswoning.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 2002' noodzakelijk.

Beoogd effect

De ontwikkeling van een bedrijfswoning op het adres Katijfweg 4 en de omzetting van een bedrijfswoning in een plattelandswoning op het adres Katijfweg 2.

Argumenten

1 Vaststelling bestemmingsplan

1.1 *De gemeenteraad kan het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.*

Het bestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 e.v. van de Wro van 9 augustus tot en met 19 september ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

2 Nota van zienswijzen

2.1 *De door Arag rechtsbijstand namens de heer W.A. van Heuckelum ingediende zienswijze is ongegrond.*

Reclamant vraagt zich af of de definitie 'plattelandswoning' op zijn woning Katijfweg 2 afdoende is, gezien het feit dat zijn woning weliswaar gelegen is naast het bedrijf Katijfweg 4, maar daar geen deel van uitmaakt. Reclamant verzoekt dit te verduidelijken.

De definitie 'plattelandswoning' is gebaseerd op dat wat de Wet plattelandswoningen onder de plattelandswoning verstaat. De woning mag worden gebruikt als burgerwoning, maar legt geen beperkingen op aan het ter plaatse aanwezige bedrijf en wordt milieutechnisch op dezelfde wijze beoordeeld als de bedrijfswoning. Hierbij dient wel benoemd te zijn dat de woning bij het agrarisch bedrijf is gevestigd.

Dat de woning kadastraal gesplitst is van het bedrijf en in eigendom is van een ander dan de eigenaar van het bedrijf doet daar niets aan af. Het gaat om de functionele invulling en niet om de eigendomssituatie.

Als de nadruk wordt gelegd op de functie van burgerwoning, moet de gehele situatie milieutechnisch beoordeeld worden als zijnde burgerwoning naast agrarisch bedrijf. Hiervoor gelden zwaardere eisen dan nu gelden voor een plattelandswoning.

Vanwege het vorenstaande wordt een verdere verduidelijking van de definitie 'plattelandswoning' niet nodig geacht.

Reclamant acht het toegestane aantal seizoensarbeiders (rechtstreeks 12 personen, via afwijken 32 personen) omvangrijk. Uit oogpunt van de leefbaarheid wordt een dergelijk aantal niet wenselijk geacht.

Het toegestane aantal seizoensarbeiders is gelijk aan dat wat is opgenomen in het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Uit oogpunt van uniformiteit is dit aantal dan ook overgenomen in dit bestemmingsplan. Een dergelijk aantal wordt acceptabel geacht voor een volwaardig bedrijf.



Toelichting raadsvoorstel

Reclamant wil graag bevestigd hebben dat het chalet waartegen op dit moment een handhavingstraject loopt in ieder geval niet bij recht is toegelaten.

Bewoning van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Bewoning van het chalet is hiermee niet toegestaan.

Het chalet is een bijbehorend bouwwerk, die gelet op de situering, de afmeting en het huidige gebruik (kantoor ten behoeve van bedrijf) aangemerkt wordt als een bouwvergunningsvrij bouwwerk (artikel 2, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Hiermee is het chalet als bouwwerk dus toegestaan.

3 Exploitatieplan

3.1 Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd. Wel dient de raad het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (volgens artikel 6:2 lid 2 Wro).

Kantttekeningen

Door het initiatief kan planschade ontstaan.

Door het initiatief kan planschade ontstaan. Indien deze hoger is dan het normaal geaccepteerde maatschappelijk risico (2%) komt deze voor vergoeding in aanmerking. Voor de afhandeling van eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend door de initiatiefnemer.

Bedrijfsvoering

n.v.t.

Financieel

De plankosten worden volledig vergoed door initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de afhandeling van eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend door de initiatiefnemer.

P&O

In het afdelingsplan 2013 is in personeel opzicht rekening gehouden met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt op de hoogte gebracht van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en de gemeenteraad.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in het nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant gepubliceerd. Ook wordt het bestemmingsplan IMRO – gecodeerd aangeboden op de landelijke voorziening van ruimtelijkeplannen.nl. Hierdoor kan het bestemmingsplan digitaal geraadpleegd worden. Eveneens verschijnt het bestemmingsplan op de website van de gemeente Neerijnen.

Juridische zaken

Op grond van artikel 8:2 Wro lid 1 sub a kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

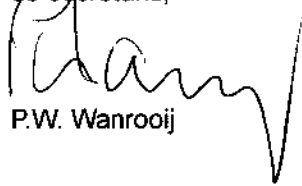
Oplossingen

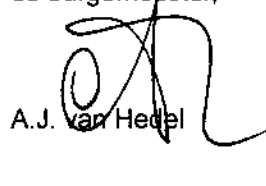
n.v.t.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Katijfweg 2-4 Tuil.
- Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Katijfweg 2-4 Tuil.
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris, de burgemeester,


P.W. Wanrooij


A.J. van Hedel

Raadsbesluit

Agendanummer : 2013-08-14289

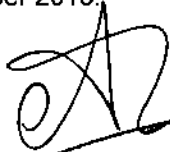
De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2013;

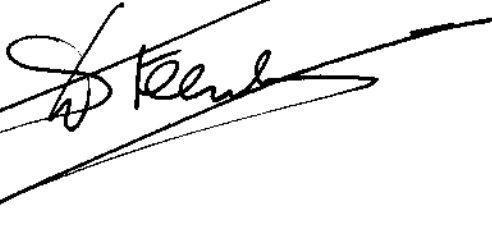
Besluit :

- a Het bestemmingsplan Katijfweg 2-4 Tuil ongewijzigd vast te stellen.
- .
- b Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wro.
- .

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 28 november 2013.



, voorzitter



, griffier